



Communiqué de presse

Prix des logements en propriété au 1^{er} trimestre 2024

Embargo de publication : aucun

Zurich, le 12 avril 2024

Les prix des logements en propriété augmentent au 1^{er} trimestre 2024 - certaines régions connaissent des baisses de prix

Pour les appartements en copropriété comme pour les maisons individuelles, tous les segments partiels sont plus chers au niveau national qu'au trimestre précédent, mais on observe parfois des baisses de prix au niveau régional.

Les prix des appartements en propriété en Suisse augmentent de 0,8% au 1^{er} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, comme le montrent les évaluations de FPRE. L'augmentation observée est la plus nette dans le segment inférieur (+1,9%), un peu moins dans les segments moyen et haut de gamme (+0,5% et +0,8%). Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les appartements en copropriété ont enregistré une hausse de prix de 3,9%.

Les prix des maisons individuelles augmentent un peu plus nettement par rapport au trimestre précédent (+1,8%) et au même trimestre de l'année précédente (+5,5%). Contrairement aux appartements en propriété, le segment haut de gamme des maisons individuelles (+3,0%) présente la plus forte augmentation de prix par rapport au trimestre précédent, alors que la hausse est plus modérée pour les segments inférieur et moyen (respectivement +0,8% et +0,7%).

Dans le segment moyen des appartements en propriété, on constate des différences régionales dans l'évolution des prix: Par rapport au trimestre précédent, on observe des baisses de prix dans les régions de Bâle (-2,3%), du Jura (-1,2%) et du Lac Léman (-0,9%). Les plus fortes hausses sont enregistrées dans le sud de la Suisse (+2,9%), dans l'espace alpin (+1,8%) ainsi que dans les régions du Mittelland et de la Suisse orientale (+1,1% chacune).

Comment les ménages réagissent-ils à la baisse des taux d'intérêt?

L'incertitude quant à la situation financière future et l'augmentation du coût de la vie en 2024 ont entre-temps incité les propriétaires potentiels à une certaine retenue, comme le montre le recul des prix des logements dans différentes régions de Suisse.

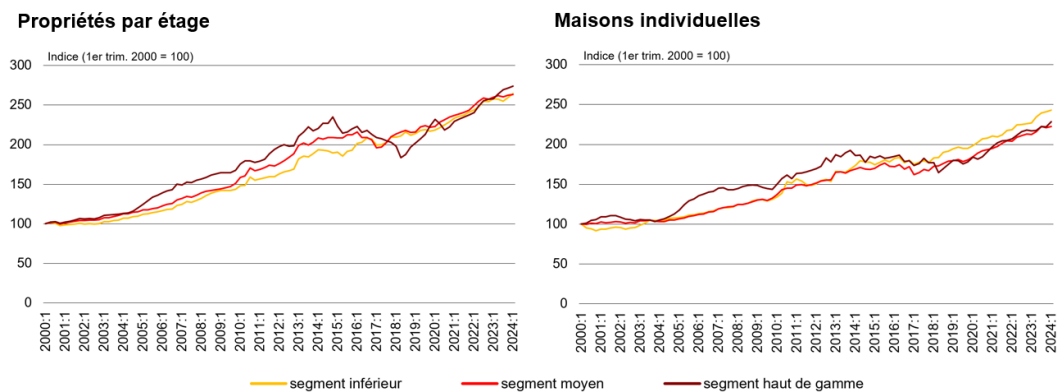
En mars 2024, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur de 1,75 à 1,5 pour cent - et a ainsi annoncé le retournement des taux d'intérêt devant la banque centrale américaine et la Banque centrale européenne. La BNS a justifié cette décision par la diminution des pressions inflationnistes en Suisse ainsi que par l'appréciation réelle du franc.

La baisse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse en mars 2024 pourrait avoir une influence sur les prix des logements en propriété, mais avec un effet légèrement différé. Stefan Fahrländer, associé chez FPRE: «*Le climat reste mauvais en raison des crises et des guerres, mais la baisse des taux devrait avoir un effet positif sur la demande. En particulier dans les régions centrales, où des baisses de prix ont été observées, cela devrait donner une impulsion positive aux prix.*»

En raison de la forte demande et de la faible activité de construction, FPRE s'attend à ce que les prix des logements en propriété continuent à augmenter à moyen terme.

Indices des prix de transaction et des prix des terrains à bâtir pour les logements en propriété : Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) publie trimestriellement des indices ajustés selon leur qualité sur la base des transactions immobilières (PPE, MI). Il existe des indices pour les appartements en propriété (PPE) et les maisons individuelles (MI) (3 segments chacun, nouvelles constructions) ainsi que pour les terrains à bâtir pour les immeubles collectifs avec PPE et pour les terrains à bâtir pour les maisons individuelles.

Figure 1: Évolution des prix des PPE et maisons individuelles (Suisse) depuis 2000



Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données: 31 mars 2024.

Tableau 1 Évolution des prix des logements en propriété par segment

	PPE		Maisons individuelles	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Segment inférieur	2.5%	1.9%	7.0%	0.8%
Segment moyen	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%
Segment supérieur	6.1%	0.8%	5.2%	3.0%
Indice global	3.9%	0.8%	5.5%	1.8%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données: 31 mars 2024.

Tableau 2 Évolution des prix de la PPE moyenne et des MI par grandes régions

	PPE (segment moyen)		Maisons individuelles (segment moyen)	
	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent	par rapport au même trimestre de l'année précédente	par rapport au trimestre précédent
Région lémanique	0.5%	-0.9%	5.4%	0.6%
Région Jura	0.6%	-1.2%	5.9%	0.4%
Plateau	2.7%	1.1%	6.3%	2.6%
Bâle	1.0%	-2.3%	3.6%	-0.2%
Zurich	1.5%	0.5%	2.0%	-0.1%
Suisse orientale	3.4%	1.1%	4.9%	-0.6%
Région alpine	2.3%	1.8%	8.5%	2.9%
Suisse méridionale	-2.4%	2.9%	3.7%	-1.5%
Suisse	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%

Source : Indices des prix des transactions Fahrländer Partner. Statut des données: 31 mars 2024.

Méthode (en allemand):

<https://fpre.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Séries d'indices:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2024_1Q.xlsx

Les séries d'indices au niveau des régions MS peuvent être fournies sur demande.

Nous vous remercions pour la prise en compte du communiqué.

Pour toute question, veuillez contacter les personnes suivantes :

- Dr. Stefan Fahrländer, Associé, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Associé, js@fpre.ch, +41 44 466 70 04

À propos de Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) est une société privée et indépendante de conseil et de recherche basée à Zurich.

L'équipe interdisciplinaire de FPRE s'occupe de questions relatives au développement spatial, en mettant l'accent sur la dynamique économique et démographique de l'espace utilisé et utilisable. Depuis sa création en 2006, la recherche, le développement de propres produits et les analyses ad hoc pour les clients sont au centre des activités. Le secteur de l'immobilier est souvent au centre des analyses.

Afin de maintenir un lien étroit avec la recherche, nous participons à des congrès scientifiques, publions des articles dans des revues spécialisées et enseignons dans les domaines professionnels et académiques.

Avec le système d'évaluation et d'analyse immobilière IMBAS, FPRE exploite l'une des plus grandes applications dédiées à l'analyse économique de l'immobilier pour la Suisse, la Principauté du Liechtenstein et l'Allemagne.